

宇治市特定空家等及び管理不全空家等の判断基準

(1) 保安上危険に関して参考となる基準

① 建築物等の倒壊

ア. 建築物

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 建築物	—	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
b. 屋根・外装材	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落	倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
c. 構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分）	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
d. その他	雨水浸入の痕跡	—

イ. 門、塀、屋外階段等

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 門、塀、屋外階段等	—	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜

ウ. 立木

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 立木	—	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

② 擁壁の崩壊

ア. 擁壁

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 擁壁	—	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
	擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態	—

③ 部材等の落下

ア. 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	—	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落
	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

イ. 軒、バルコニーその他の突出物

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 軒、バルコニーその他の突出物	—	軒、バルコニーその他の突出物の脱落
	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等

ウ. 立木の枝

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 立木の枝	—	立木の大枝の脱落
	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	落下のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

④ 部材等の飛散

ア. 屋根ふき材、外装材、看板等

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 屋根ふき材、外装材、看板等	—	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

イ. 立木の枝

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 立木の枝	—	立木の大枝の飛散
	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

(2) 衛生上有害に関して参考となる基準

① 石綿の飛散

ア. 石綿

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 石綿	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等

② 健康被害の誘発

ア. 汚水等

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 汚水等の流出	—	排水設備からの汚水等の流出
b. 排水設備（浄化槽を含む）	排水設備の破損等	汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等

イ. 害虫等

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 害虫等の発生	—	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
b. 水たまり、ごみ等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等

ウ. 動物の糞尿等

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 動物の糞尿等	—	敷地等の著しい量の動物の糞尿等
b. 動物の棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態	著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき

(3) 景観悪化に関して参考となる基準

① 景観の悪化

ア. 屋根ふき材、外装材、看板等

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 屋根ふき材、外装材、看板等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損

イ. 敷地内の状態

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. ごみ等	清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

(4) 周辺的生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

① 汚水等による悪臭の発生

ア. 汚水等による悪臭の発生

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 排水設備の汚水等	—	排水設備の汚水等による悪臭の発生
b. 排水設備	排水設備の破損等又は封水切れ	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
c. 動物の糞尿等、ごみ等	—	敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
	—	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
d. 動物の棲みつき、ごみ等	駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	—

② 不法侵入及び火災の発生

ア. 不法侵入の発生

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 不法侵入の形跡	—	不法侵入の形跡
b. 開口部等	開口部等の破損等	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等

イ. 火災の発生

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 可燃物等	適切に管理されておらず、可燃物等が敷地内に放置されている状態	著しく散乱し、又は山積した敷地等の可燃物等

③ 立木等による破損・通行障害等の発生

ア. 立木等による破損・通行障害等の発生

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 立木の枝等	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝 等のはみ出しが認められる状態	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝 等のはみ出し

④ 動物等による騒音の発生

ア. 動物等による騒音の発生

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 動物の棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等

⑤ 動物等の侵入等の発生

ア. 動物等の侵入等の発生

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 動物等の棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき